

BURSA İLİ, KESTEL İLÇESİ,
ÇATALTEPE KÖYÜ (KESTEL) UYGULAMA İMAR PLANI;
PLAN NOTU İLAVESİ DEĞİŞİKLİĞİ

H22C-01D-4C

ÖLÇEK: 1/1000

KENTTASARIM
ŞEHİR PLANLAMA MÜHÜRÜ
İNŞAAT TURİZM SANATİ KURUMU LTD. ŞTİ.
ULUYSIĞIRCI SOK. NO: 10 K: 3 D: 301
76100 BURSA
ULUSIĞIRCI SOK. NO: 10 K: 3 D: 301
76100 BURSA

Sayın TEMEL
Mühürü
Şehircilik İlçe Başkanı
Kestel İlçe Başkanı

Yasın Burkan ÇEZEP
Mühürü
Şehircilik İlçe Başkanı
Kestel İlçe Başkanı

Plan İşlem Numarası
UIP - 167-54-24-...

Kestel Belediye Meclisi'nin
03/04/2016 Tarih ve 166 Sayılı Kararı
ile uygun bulunmuştur.

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
11/03/2016 Tarih ve 33 Sayılı Kararı
ile onaylanmıştır.

Minur AKIŞI
Büyükşehir Belediye Başkanı

GÖSTERİM

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

1:1000

BURSA-H22-c-01-d-4-c

PLAN HÜKÜMLERİ

GENEL HÜKÜMLER

- Bu plan ve plan hükümlerinde yer almayan konularda; 3194 Sayılı İmar Kanunu, Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği ile ilgili yönetmeliklerde geçen tanımlar ve hükümler geçerlidir.
- Yerleşme 1. Derece Deprem kuşağındadır. Bu nedenle yapılacak yapılarda Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmeliğin ilgili hükümlerine özetle uyulacaktır.
- Cevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nce 648 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnameli ile değişik 644 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin 7. maddesinin 1. fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 gün ve 102732 Sayılı Genelgele gereğince 22.09.2012 tarihinde onanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu ile Bursa İli Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce 28.09.2011 gün ve 102732 Sayılı Genelgele gereğince 22.05.2013 tarihinde onanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas İlave Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporunun sonuç ve öneriler bölümünde yer alan esaslara uyulacaktır.
- Orman Alanlarında ve 2B Alanlarında 6831 Sayılı Orman Kanunu ve ilgili Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.
- Davetlin hüküm ve tasarruflarında bulunan Mera alanlarında 25.02.1998 gün ve 4342 Sayılı Mera Yasası ve ilgili Yönetmelikleri geçerlidir.
- Otopark Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.
- NATO Boru Hatlarının geçtiği bölgede 2565 Sayılı Askerî Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu hükümleri geçerlidir.
- Yollar, yeşil alanlar (çocuk bahçesi, park, vb.) otopark alanları gibi kamunun kullanımına açık alanlar kamu eline geçmeden parsel veya ada bazında inşaat ruhsatı verilemez.
- Köy Meydanı, köy halkının kendi ürünlerini sergileye satış yapabilmesi amacıyla kullanılabilir.
- Konaklama ihtiyacının giderilmesinde pansiyonculuğun teşviki amacıyla; konut alanı içinde kalan tüm parseller plan değişikliği gerekmeden ev pansiyonu olarak kullanılabilir.
- Yapının ihtiyacını karşılama üzere odunluk, kömürlük, garaj, depo, vb amaçlarla kullanılmak üzere müstamlakat yapılabilir.
- Müstamlakat verilen KAKS değeri dışındadır.
- Müstamlakların dar kenarı en fazla 4 metre olacaktır.
- Yükseklik tabii zemin kotundan itibaren en fazla 3 metre olacaktır.
- Müstamlaklar alt oldukları asıl yapıya bitişik yapılabilir. Ancak komşu parselin asıl yapısına bitişemez.
- Konut ve/veya Ticaret Kullanımına ayrılmış parsellerde çatı yapılması zorunludur. Çatı meyilleri, en fazla imar yüksekliği kullanıldığında %45'den fazla olamaz. Tek eğimli çatı yapılamaz.

- Konut fonksiyonunu içeren alanlarda, konularda bulunması gerekli piyaselerin dışındaki piyves ve mekânların, ışıktan ışık ve hava almasını gerektirir.

KONUT ALANLARI

14. SERBEST NİZAM KONUT ALANLARI

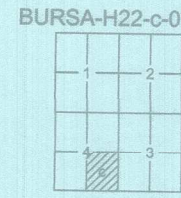
- Minimum ifraz koşulu 300 m'dir. (Kamuya terk amaçlı ifrazlarda bu şart aranmaz.)
- Ön bahçe mesafesinin tayininde Belediyeye yetkilidir. Arka bahçe mesafesi en az h/2'dir. Ancak parsel boyutları nedeniyle bina derinliğinin 10 metreden az kalması halinde arka bahçe mesafesi 2 metreye kadar inebilir.
- Binalar komşu parselde bitişik ya da ayrı yapılabilir. Ayrı yapılması halinde, yan bahçe mesafesi en az 3 metredir.
- Bina cephesi en az 5 metre, bina derinliği en az 7 metre olacaktır.
- KAKS, parsel büyüklüğüne bağlı olarak aşağıdaki tabloya göre hesaplanacaktır.

Parsel Büyüklüğü (m²)	KAKS	En Fazla İnşaat Alanı (m²)
0 - 150	1,20	150
151 - 250	1,00	200
251 - 500	0,80	250
501 ve üzeri	0,50	Parsel Alanına Bağlı

- 250 m'den büyük parsellerde inşaat alanının en fazla % 40'ı tabanda kullanılacaktır.
- En çok yapı yüksekliği Hmax=6,50 metre 2 kattır.
- KAKS değeri ve en fazla inşaat alanı dışında, konutların zemin katlarında müstamlakat yapılabilir. Zemin katın müstamlakat yapılması durumunda; bina yüksekliği Yengeç=8,50 metreyi geçemez, bağımsız bölüm ve eklentileri yer alamaz. Zemin katla yapılacak müstamlakat planda belirtilen kat adedine dahil değildir. Yapı izdüşümü dışına taşamaz.
- AYRIK NİZAM KONUT ALANLARI
- TAKS: 0,25 KAKS: 0,50 Kat adedi 2, Hmax=6,50 metreyi geçemez.
- Ön Bahçe;
Ön bahçe mesafesi minimum 5 metredir.
- Yan Bahçe;
Yan bahçe mesafesi minimum 3 metredir.
- Arka bahçe mesafesi en az h/2'dir.
- Parsel cephesi minimum 13 metre, parsel büyüklüğü ise minimum 300 metrekaredir.

DİĞER KULLANIMLAR

- Belediye Hizmet Alanında, hizmet birimleri ile muhtarak gibi idari birimler yer alabilir. Yapılanmalarda E:1,00, Bina yüksekliği Hmax: 6,50 m (2 kat), bahçe mesafelerinde planla belirtilen yapı yaklaşma mesafelerine uyulacaktır.
- Sosyal Tesis Alanında, PTT, Sağlık Evi, Kütüphane gibi birimler yer alabilir. Yapılanmalarda E:0,50, Bina yüksekliği Hmax: 6,50 m (2 kat), bahçe mesafelerinde planla belirtilen yapı yaklaşma mesafelerine uyulacaktır.
- İlköğretim Tesis Alanında yapılanmalarda E:0,50 Bina yüksekliği Hmax: Serbest, bahçe mesafelerinde planla belirtilen yapı yaklaşma mesafelerine uyulacaktır.
- İbadet yeri alanlarında, dini kullanımlar dışında başka kullanımlar (konut, ticaret, vb.) yer alamaz.



• Temmuz 2009 tarihli 10 cm yer ölçeğinde araziye sayısal kamerası görüntülerinden üretilmiştir.
• Eş Yüklüklük eğitimi arası 1 m.'dir.
• Yanlar sıcak çizgileri ile gösterilmiştir.
• UTM96 Koordinat sisteminde 2005.0 b'liğinde üretilmiştir.

DÖNÜŞÜME

ED-50' den UTM 96' ye Dönüşüm İçin:
XUTM = a + b XED + c YED + d
YUTM = e + f XED + g YED + h
a= 0,0000000000
b= 0,00000151151
c= 0,00000000000
d= 39,531199983641
e= 0,00000000000
f= 0,00000000000
g= 156,13688130252
h= 39,531199983641

YÜKLENCİ FİRMA
Mecidiye Müh. M. A. S.
Hüseyin YILMAZ
Proje Müdürü

KONTROL
Prof. Dr. Şenol KÜSCÜ
Mühür-200 Müh. Fak.
Kontrol Müh.

İNCELEME
Mehmet Sait AYIK
Emek-İhtisat Daire Başkanı
BURSU Genel Müdürü

Recep ALTEPE
Büyükşehir Belediye Başkanı

1:1000

Bakanlık arası 15 Temmuz 2005 tarihli "Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bölgeleri Üretim Yönetmeliği" ne uygun olarak fotogrametrik yöntemle üretilen bu haritanın yapımında :